



Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab

Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936

T (+45) 33 110 220
F (+45) 33 110 520

www.grantthornton.dk

Holmbladsgade 94, København ApS

CVR-nr. 10 21 54 71

Årsrapport

2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. marts 2015.

Per Bjørnsholm
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2014 for Holmbladsgade 94, København ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 25. marts 2015

Direktion



Søren Larsen



Per Bjørnsholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til anpartshaveren i Holmbladsgade 94, København ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Holmbladsgade 94, København ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 25. marts 2015

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Michael Winther Rasmussen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Holmbladsgade 94, København ApS c/o Advokat Adam Hvidt Nørre Voldgade 88 1358 København K
	CVR-nr.: 10 21 54 71
	Stiftet: 2. april 1986
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Søren Larsen Per Bjørnsholm
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Modervirksomhed	Ejendomsaktieselskabet "Hermes"

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje og udleje selskabets lejligheder, beliggende i København, samt successivt at sælge selskabets lejligheder.

Selskabet har ved udgangen af regnskabsåret 3 lejligheder til salg (boliger), der dog ikke er solgt pr. 31/12 2014.

Selskabets lejligheder fordeles således:

	Antal lejligheder primo året	Antal solgte lejligheder i året	Antal lejligheder ultimo året
Boliger	9	0	9
Erhverv	1	0	1

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende og udviser et resultat efter skat udgør -649 t.kr. mod 1.566 t.kr. sidste år.

Ledelsen forventer et positivt resultat i 2015.

Usikkerhed ved indregning og måling

Ejendommens dagsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 26.000 t.kr. pr. 31/12 2014.

Markedsværdien er opgjort ud fra en afkastbaseret model. Anvendte afkastkrav er for:

Boligudlejning 3,8 %

Butiksudleje 6 %.

For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed påvirke ejendommens værdi.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Selskabet har efter regnskabsårets udløb, påtaget sig en forpligtelse til at betale for andel af betonrenovering på ca. 3 mio. kr. Beløbet er ikke afsat i regnskabet, iden forpligtelsen først indtræffer i regnskabsåret 2015.

Derudover er der ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Holmbladsgade 94, København ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Bruttoresultat indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er opdelt i ejerlejligheder. Selskabets restejendom måles til dagsværdi. Dagsværdien måles på grundlag af ejendommens driftsafkast og en af ledelsen fastsat forrentningsprocent. Der foretages ikke afskrivning på ejendommen, da den værdireguleres til dagsværdi.

Dagsværdireguleringen indregnes i resultatopgørelsen.

Udgifter, der tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges kostprisen som forbedringsudgifter. Udgifter, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, udgiftsføres i resultatopgørelsen under bruttoresultat.

Anvendt regnskabspraxis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Holmbladsgade 94, København ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Andre hensatte forpligtelser

Hensættelser til udvendig vedligeholdelse omfatter de lovpligtige hensættelser efter boligreguleringslovens §§ 18 og 18 b, som henstår efter fradrag af vedligeholdelsesomkostninger. Merforbrug af udvendig vedligeholdelse i forhold til hensættelserne indregnes ikke i balancen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende ejendommen måles til dagsværdi. Øvrige finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris.

Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse omfatter den lovpligtige hensættelse efter lejelovens § 22, som henstår efter fradrag af indvendige vedligeholdelsesomkostninger. Forpligtelsen indregnes under modtagne forudbetalinger fra lejere.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.316.236	975
Værdiregulering af investeringsejendomme	-1.901.663	0
Andre eksterne omkostninger	-134.579	-125
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	668
Driftsresultat	-720.006	1.518
Andre finansielle indtægter	35.236	34
2 Andre finansielle omkostninger	-220.584	-253
Resultat før skat	-905.354	1.299
3 Skat af årets resultat	256.715	267
Årets resultat	-648.639	1.566
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	1.566
Disponeret fra overført resultat	-648.639	0
Disponeret i alt	-648.639	1.566

Balance 31. december

Note	2014 kr.	2013 t.kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
4 Investeringsejendomme	26.000.000	27.902
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>26.000.000</u>	<u>27.902</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>26.000.000</u>	<u>27.902</u>
Omsætningsaktiver		
Indestående i Grundejernes Investeringsfond	2.254.279	2.387
Andre tilgodehavender	3.220	3
Tilgodehavender i alt	<u>2.257.499</u>	<u>2.390</u>
Likvide beholdninger	<u>1.631.444</u>	<u>1.748</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.888.943</u>	<u>4.138</u>
Aktiver i alt	<u>29.888.943</u>	<u>32.040</u>

Balance 31. december

Passiver		2014	2013
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
5	Selskabskapital	125.000	125
6	Overført resultat	18.191.329	18.840
	Egenkapital i alt	18.316.329	18.965
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelse til udvendig vedligeholdelse	2.706.026	2.764
7	Hensættelser til udskudt skat	2.801.405	3.178
	Hensatte forpligtelser i alt	5.507.431	5.942
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	867.551	941
	Forudbetalt leje og deposita	184.573	235
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.052.124	1.176
	Kortfristet del af langfristet gæld	73.666	71
	Henlæggelse til indvendig vedligeholdelse	65.227	254
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	76.187	126
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	58.135	46
	Gæld til tilknyttede virksomheder	4.739.154	5.438
	Anden gæld	690	22
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.013.059	5.957
	Gældsforpligtelser i alt	6.065.183	7.133
	Passiver i alt	29.888.943	32.040
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9	Usikkerhed ved indregning og måling		
10	Nærtstående parter		

Noter**1. Efterfølgende begivenheder**

Selskabet har efter regnskabsårets udløb, påtaget sig en forpligtelse til at betale for andel af betonrenovering på ca. 3 mio. kr. Beløbet er ikke afsat i regnskabet, iden forpligtelsen først indtræffer i regnskabsåret 2015.

2. Andre finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	180.923	210
Andre rentekomkostninger	39.661	43
	<u>220.584</u>	<u>253</u>

3. Skat af årets resultat

Beregnet skat af årets resultat	120.099	172
Årets regulering af udskudt skat	-376.814	-5
Nedsættelse af selskabsskat fra 25% til 22%	0	-434
	<u>-256.715</u>	<u>-267</u>

4. Investeringsejendomme

Kostpris 1. januar 2014	13.201.111	13.694
Afgang i årets løb	0	-493
Kostpris 31. december 2014	<u>13.201.111</u>	<u>13.201</u>
Opskrivninger 1. januar 2014	14.700.552	14.701
Årets værdiregulering	-1.901.663	0
Opskrivninger 31. december 2014	<u>12.798.889</u>	<u>14.701</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2014	<u>26.000.000</u>	<u>27.902</u>

Ved opgørelse af ejendommenes dagsværdi har ledelsen anvendt en afkastsats på henholdsvis 3,8 % for boligudlejningsejendomme og 6 % for butiksudlejningsejendomme.

5. Selskabskapital

Selskabskapital 1. januar 2014	125.000	125
	<u>125.000</u>	<u>125</u>

Noter

	31/12 2014 kr.	31/12 2013 t.kr.
6. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2014	18.839.968	17.274
Årets overførte overskud eller underskud	-648.639	1.566
	18.191.329	18.840
7. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2014	3.178.219	3.617
Udskudt skat af årets resultat	-376.814	-5
Regulering af udskudt skat primo	0	-434
	2.801.405	3.178
8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 941 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2014 udgør 26.000 t.kr.		
9. Usikkerhed ved indregning og måling		
Måling af investeringsejendomme		
Ejendommens dagsværdi er i årsregnskabet værdiansat til 26.000 t.kr. pr. 31/12 2014. Markedsværdien er opgjort ud fra en afkastbaseret model. Anvendte afkastkrav er for:		
Boligudlejning 3,8 %		
Butiksudleje 6 %.		
For ejendomme, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen og dermed påvirke ejendommens værdi.		
10. Nærtstående parter		
Ejerforhold		
Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:		
Ejendomsaktieselskabet "Hermes"		
c/o advokat Adam Hvidt,		
Nørrevoldgade 88, 1358 København K		